

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

有關建議收購一間合資企業60%權益的 須予披露及關連交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月十五日，僑恩（本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang（本公司的關連人士）訂立股權轉讓協議，據此，在股權轉讓協議的條款及條件所規限下，僑恩已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售目標權益，代價約為人民幣937,600,000元。於完成時，Reco Ziyang將不再擁有目標公司的任何權益及僑恩將成為目標公司的唯一擁有人。

上市規則涵義

收購事項：(a)根據上市規則第14章，由於適用百分比率超逾5%但低於25%，故構成本公司的須予披露交易；及(b)根據上市規則第14A章，由於Reco Ziyang為本公司的附屬公司層面的關連人士，故構成本公司的關連交易。

董事會已批准收購事項，獨立非執行董事亦已確認收購事項的條款為公平合理、按照一般商務條款或更佳條款訂立及符合本公司和其股東整體的利益。因此，收購事項根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月十五日，僑恩（本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang（本公司的關連人士）訂立股權轉讓協議，據此，在股權轉讓協議的條款及條件所規則下，僑恩已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售目標權益，代價約為人民幣937,600,000元。於完成時，Reco Ziyang將不再擁有目標公司的任何權益及僑恩將成為目標公司的唯一擁有人。

股權轉讓協議

日期

二零一四年八月十五日

訂約各方

股權轉讓協議由下列各方訂立：

買方： 僑恩，在香港註冊成立的公司及本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方： Reco Ziyang Pte Ltd.，在新加坡註冊成立的公司及本公司的關連人士，主要在中國從事物業投資。Reco Ziyang為本公司在中國多個房地產項目的合資企業夥伴。

將購買的目標權益

僑恩已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售目標權益，即Reco Ziyang持有的目標公司60%股權。目標公司於二零零七年十二月成立，創辦人包括本公司及Reco Ziyang等。Reco Ziyang對目標公司註冊資本的總出資額為99,000,000美元。

代價

收購目標權益所須支付的代價約為人民幣937,600,000元，須於完成日期由僑恩以現金支付。

代價的基準

收購事項的代價乃參照Reco Ziyang應佔目標集團的資產淨值，於公平磋商後釐定，而Reco Ziyang應佔目標集團的資產淨值乃根據目標集團於二零一四年六月三十日的未經審核財務報表而釐定。

董事會批准及董事確認

董事會已批准收購事項及股權轉讓協議的條款和條件。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款及據此擬進行的收購事項（經訂約各方於公平磋商後達成）為按照一般商務條款或更佳條款訂立，且屬公平合理及符合本公司和其股東整體的利益。此外，概無董事於收購事項中擁有重大權益。

完成

收購事項將於目標公司取得新的批准證書後第二個營業日完成，屆時僑恩須支付收購事項的代價。緊隨完成後，僑恩將成為目標公司的唯一擁有人及Reco Ziyang將不再擁有目標公司的任何權益。

本集團及僑恩的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

僑恩為於香港註冊成立的投資控股公司及本公司的間接全資附屬公司。

RECO ZIYANG的資料

Reco Ziyang為於新加坡註冊成立的有限公司，主要在中國從事物業投資。Reco Ziyang為本公司的附屬公司層面的關連人士（憑藉作為本公司若干附屬公司（為本公司及Reco Ziyang就房地產項目而在中國成立的合資企業）的主要股東（按照上市規則的涵義））。Reco Pearl Private Limited（Reco Ziyang的聯繫人（按照上市規則的涵義））為本公司H股的持有人，於本公告日期持有165,070,000股H股（相當於本公司已發行股本總額約8.14%）。

目標集團的資料

目標公司於二零零七年十二月在中國成立。於本公告日期，其由僑恩擁有40%股權及Reco Ziyang擁有60%股權。

目標集團的業務

目標集團持有位於中國陝西省西安市一個物業發展項目，即西安項目。西安項目的設計包含寫字樓、折扣店、商業區、住宅樓宇和車位。目標集團的業務模式為開發、銷售及租賃西安項目的物業。於二零一四年六月三十日，西安項目的總佔地面積為355,914平方米，已竣工或在建的總可售建築面積為1,241,791平方米。

目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團未經審核的總收入分別約為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元。於二零一四年六月三十日，目標集團未經審核的資產淨值為人民幣1,236,300,000元。

目標集團於各相關期間未經審核的除稅前及後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年 (人民幣 千元)	二零一二年 (人民幣 千元)	二零一三年 (人民幣 千元)	(人民幣 千元)
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	261,559
除稅後溢利	207,368	11,330	234,478	181,015

進行收購事項的理由及裨益

轉讓予鉅大國際

茲提述本公司與鉅大國際於本公告日期同日刊發的聯合公告。於二零一四年八月十五日，僑恩與鉅大國際（為本公司間接持有65.1%的公司，其股份於聯交所上市）訂立轉讓協議，據此，在完成收購事項的前提下，僑恩有條件地同意按照轉讓協議所載的條款並在其條件的規限下出售，而鉅大國際有條件地同意按照該等條款及條件購買目標公司的全部股權。轉讓的代價將參照收購事項的代價而釐定。於轉讓完成時，鉅大國際將成為目標公司的唯一擁有人。轉讓的其他詳情請參閱本公司與鉅大國際的上述聯合公告。

因此，收購事項實為向鉅大國際轉讓目標公司全部股權及整合本公司資產和投資的兩個步驟之第一步。收購事項及轉讓將為本公司的資產及投資提供一個海外上市的房地產平台，該平台是在債務及股本市場更有效提供適時潛在集資之靈活性而所需要的非H股平台。董事相信，收購事項的條款為公平合理以及符合本公司股東整體的利益。

由於轉讓須受多項獨立於收購事項的條件（包括取得鉅大國際的獨立股東批准）所規限，而有關條件未必能夠達成，即使有關轉讓基於任何原因而不能在收購事項完成後進行，但收購事項有利於本公司整合其資產和投資的擁有權和控制權，並有助進一步開發西安項目，故此仍然對本公司及其股東整體有利。

上市規則涵義

收購事項：

- (a) 根據上市規則第14章，由於適用百分比率超逾5%但低於25%，故構成本公司的須予披露交易；及
- (b) 根據上市規則第14A章，由於Reco Ziyang為本公司的附屬公司層面的關連人士（憑藉作為本公司若干附屬公司（為本公司及Reco Ziyang就房地產項目而在中國成立的合資企業）的主要股東（按照上市規則的涵義）），故構成本公司的關連交易。

董事會已批准收購事項，獨立非執行董事亦已確認交易的條款為公平合理、交易乃按照一般商務條款或更佳條款訂立及符合本公司和其股東整體的利益。根據上市規則第14A.101條，收購事項獲豁免通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

警告

收購事項須待向政府機關取得批准證書後，方可完成，故此未必能夠繼續進行。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣本公司證券時，務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	僑恩根據股權轉讓協議擬向Reco Ziyang購買目標公司的60%股權
「僑恩」	指	僑恩有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	香港、中國及新加坡的銀行通常開放辦理業務的任何日子，星期六或星期日除外
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）

「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成收購事項的日期
「董事」	指	本公司的董事
「股權轉讓協議」	指	僑恩與Reco Ziyang就轉讓目標公司的60%股權所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「鉅大國際」	指	鉅大國際控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，在新加坡註冊成立的公司，為本公司若干附屬公司的主要股東，故此為本公司的關連人士
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	西安首創新開置業有限公司，在中國成立的有限責任合資企業，於本公告日期由僑恩擁有40%股權及Reco Ziyang擁有60%股權

「目標集團」	指	目標公司及西安恒賦
「目標權益」	指	Reco Ziyang於本公告日期持有的目標公司60%股權
「轉讓」	指	根據轉讓協議的條款並在其條件所規限下向深廣發展有限公司(鉅大國際的間接全資附屬公司)轉讓僑恩持有的目標公司100%股權
「轉讓協議」	指	深廣發展有限公司與僑恩就轉讓所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「西安項目」	指	位於中國西安市，稱為西安首創國際城的房地產發展項目
「西安恒賦」	指	西安恒賦商業企業管理有限公司，在中國成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長兼執行董事
劉曉光

香港，二零一四年八月十五日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事王灝先生、沈建平先生及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。